



“看起来美观,住起来舒服,在小区里面还可以打乒乓球、羽毛球,跟以前相比,小区变化太大了,简直就是一个新小区!”初夏傍晚,石泉城关镇北街社区老冰棍厂小区内逐渐热闹,饭后下楼的李石萍和几个老邻居正在院内乘凉闲聊,谈起小区改造前后的变化,李石萍面露喜色、赞不绝口。

老旧小区改造,既是群众家门口的“关键小事”,也是城市建设中的“民生大事”。近年来,石泉县坚持“以人为本”的新型城镇化理念,紧紧围绕建设宜居、宜业、宜游“三宜”石泉定位,进一步完善基础设施、提升人居环境、优化小区服务,努力打造居住舒适、生活便利、环境优美、邻里和谐的幸福美好家园。

截至目前,石泉县累计完成老旧小区改造项目22个,惠及群众1.75万人,先后入选全省城镇老旧小区改造试点县和激励支持对象,老旧小区改造的工作经验做法也在全市、全省交流推广。

改造旧小区 过上“新生活”

——石泉县创新推进城镇老旧小区改造纪实

通讯员 许兵 孟少猛

A 小区容貌怎么改?居民群众说了算

停车乱、环境差、管道堵、路灯少……每个老旧小区都有各自突出的矛盾和问题。老旧小区改什么?怎么改?居民群众最有发言权。

石泉县老冰棍厂老旧小区建于1985年,当时正处于石泉县发展繁荣期,曾是人们羡慕关注的样板小区,但随着国营企业的改制,该小区逐渐淡出了人们的视野,居住空间杂乱、配套设施落后等问题也随之产生。

矛盾日益凸显时,配套物业管理与房产交易所深入小区进行走访调研,在全面摸清情况信息、宣讲改造政策、收集居民民意、形成居民共识后,按照“要什么改什么、缺什么补什么”的方式,于2020年底对老冰棍厂小区实施改造,将适老化改造、强弱电治理、公共区域防水治理及管网铺设等群众普遍关心关注的内容作为改造的重点内容,补足设施短板,强化功能提升,全方位翻新外墙楼道、整顿线路管网,建设生态车位40个、停车棚1处、门禁系统及安防设施1套,公共卫生间29平方米,增设休闲小广场及安防设施1套,全方位呈现改造特色

主张,树立党建引领主题精神堡垒,设计制作以党建引领主题的墙内彩绘,增加全新的楼牌号等标识牌,聚合小区精神风貌打造党建主题,处处呈现时代气息,展现着“民心工程”。

如今的冰棍厂小区已经“脱胎换骨”,那个承载着石泉县历史文化的老旧小区变成了人人称赞的新家园。在树荫茂密的香樟树下、休闲座台上、开阔的健身广场里,坐满了买完菜回来休息的街坊邻居们。“我们在意见征求会上提了建议,很快得到了回应。住了近30年的老院子现在焕然一新了,绿化亮化美化都到位了,制作了文化墙,规划了停车位,还修建了公共卫生间。这小区改造,改得实在是好!”“冰棍厂”老住户梁国凤满意地夸赞道。

金杯银杯不如老百姓口碑。在老旧小区改造这一“民心工程”上,石泉县把倾听民意、精准实施放在首位,由“配餐”向“点菜”转变,充分激发居民“主人翁”意识,采取决策共商、建设共管、效果共评“三共”举措,让百

姓乐于参与到“共建”中来。在老旧小区改造前,石泉县物业管理与房产交易所成立6个民间小组,深入22个小区3100余户开展走访调研,宣讲改造政策,收集民情民意,落实“访群众意见、议改造内容、公示改造方案”的“一访一议一公示”机制,充分吸纳群众意见后,再行项目审批,确保“改”到群众心坎上。

在改造中坚持全程公开,设置建筑材料展示台、施工工艺展示区、材料资料展示区,突出入户资料、项目手续、招标资料、工程材料、验收清单“五项重点”,向小区居民“一目了然”亮晒展示。设立民情簿、意见箱、监督热线,同时创新审计方式,从立项到竣工进行全过程跟踪审计,让居民全流程参与设计、施工、验收等环节,确保建成“放心工程”。改造项目完成后,积极组织相关社区、业委会成员、楼院长参与竣工验收,并对小区三分之二以上居民进行满意度测评。验收合格,且群众满意度达90%以上的,方可验收通过,努力打造群众“满意工程”。



改造后的老冰棍厂小区

B 紧扣宜居抓改造 颜值提升有力度

“现在不仅小区面貌焕然一新了,小区周围的配套设施也一应俱全,更可喜的是,政府补助10万元,我们小区住户自筹一部分资金加装了电梯,现在上下楼实在方便啦!”提起老旧小区改造带来的巨大变化,石泉县老物局小区的居民贺兆云如数家珍。

本着“好看又好住”的原则,石泉县坚持规划布局、配套支撑、组织推动“三个到位”,统筹推进老旧小区改造。实施改造前,严格按照先民生、后提升、先急需、后足量“两先两后”思路和“统一规划、分步实施”原则,立足全域旅游定位,突出“一心三轴”和景观一体布局,精心编制老旧小区改造“十四五”规划和三年行动计划,使老旧小区改造与城市建筑风貌、区域文化特色和谐共融。坚持财政配套、向上争取、社会融资“三向发力”,

将老旧小区改造配套资金纳入财政预算,为改造工作有序推进提供有力支撑。把老旧小区改造工作纳入“十件民生实事”,组建工作专班,建立“一月一调度、一月一督查、一月一通报、一月一评比、一季度一次领导小组例会”的“五个一”机制,实行工期倒排、时间倒逼、责任倒逼,集中力量攻坚克难,确保把实事办好、好事办实。

改造过程中,石泉县精准施策强功能,精准发力攻难点,把彻底拆除违建基础性和完善配套服务作为老旧小区改造的两项重点任务,集中时间、集中力量,打了一场声势浩大的改造攻坚战。根据老旧小区现状,大力实施“治理脏乱差,改造建筑面貌、基础设施、安防系统、空间治理、提升小区品质”为主要内容

的“三治四改一提升”工程,分类制订24项任务清单。针对违建拆除难点问题,组建拆违工作组,实行分片包干制、综合执法拆、纪检助力拆“三管齐下”,集中拆除违建建筑100余处,为小区腾出更多公共空间。

在规范动作“不走样”的同时,通过“一区一策”完善小区功能,累计建成生态车位312个、停车棚27处,智慧门禁系统及安防设施182套,充电桩159个、公共卫生间92平方米,绿化景观2327平方米,实现小区宜居便利、老旧小区有序。

老旧小区改造,改善的是环境,凝聚的是民心,老旧小区改造不仅使越来越多的“高龄”小区旧貌换新颜,更使越来越多的市民感受到了“幸福来敲门”的喜悦之情。



组织选举业委会,推动小区建管并举

C 围绕细节抓服务 小区治理有温度

小区改造好了,颜值得到大提升,接下来如何常态化提升居民归属感和幸福感?这又需要花不少心思,还要下足绣花功夫。

在改造后的老冰棍厂小区,处处展示着“冰棍记忆”,“中国冰棍之母”大字,一卷带有历史记忆的胶卷,一台老式的放映机和一张张老照片瞬间勾起老冰棍胶人的美好回忆;在改造后的老冰棍厂小区,党建文化贯穿整个主题广场,承载着老冰棍人的精神寄托;在改造后的老冰棍厂小区,那陌生又熟悉的二八自行车,印着“冰棍”的白箱子情景再现,老冰棍厂的记忆瞬间涌上心头,每个到此地驻足的人都能感受到久违的喜悦与激动……

石泉县紧扣各小区的特色亮点,坚持“一区一品”,强调“内外兼修”,以“改造+文化”为抓手,用文化内涵为老旧小区改造塑魂,充分挖掘小区独特文化IP,从细微处捕捉流淌在小区的市井文化,还原群体记忆,有效激发出小区居民的认同感、归属感和幸福感。

在文化塑魂的基础上,石泉县实施居民自治规范化、物业管理标准化、社区治理长效化“三化”管理,通过

健全体系抓治理,全力做好老旧小区改造“后半篇文章”,让“老住户”过上“新生活”。

为提升物业管理水平,石泉县建立“诚信档案、负面清单、积分考核、黑名单和不达标退出”五项机制,实行物业企业“一企一档”,定期开展专项检查、群众测评,清理退出不达标物业企业,倒逼物业管理由“粗放式”向“精细化”转变。为提升居民自治意识,石泉县创新“党组织引领、业委会、楼院长、小区党员协同,全体业主参与”的“1+3+N”自治管理模式。指导基础较好、相对集中的老旧小区单独设立业委会,规模较小、集中连片的楼栋小区“拆墙并院”组建业委会,暂不具备条件的组织推选楼院长。

“推选出来的楼院长大多是居民公认德高望重的老党员,或是有公职的党员干部,这些人在住户中说得起话、带得了头、干得成事,像收垃圾费、协调邻里关系、传达建党组织成员、物业管理与房产交易所所长阮婕介绍,目前已实施改造的老旧小区引进专业物业服务企业2个,实现“大物业”联建共治片区1个,组建小区业委

员会8个,暂未成立业委会的推选楼院长自治管理,实现了居民自治管理规范化。

深化“党建+社区治理”,2000余名党员干部下沉到社区开展共驻共建工作。高标准建设物业服务中心、智慧服务平台和沟通议事平台,规范建立小区“一约四会”,全面推行民情“三本账”,利用“互联网+共建共治”模式,在小区党支部领导下,与小区物业服务企业、业委会一起,在小区物业服务水平提升及社区治理上共同商议、共同决策、共同参与、共同监督,推动实现了小区管理服务有平台、居民行为有公约、诉求解决有渠道、共建共享有成效。

以心践行,向新而行。石泉县城镇老旧小区改造,既具颜值又有温度,小区环境品质得到提升了,各项事业也管理顺畅了,居民群众从“被动接受”到“主动参与”小区改造提升全过程,更因此在原地获得满满的归属感和幸福感,一种“人人参与,人人尽力,人人享有”的共建共治共享的社会治理新格局在这里盎然勃发,一个更高水平宜居宜业宜游的幸福美好新家园正在加速形成。



改造后的老冰棍厂小区



老旧小区改造后加装电梯



改造后的金江百司小区



红花小区新增的体育锻炼设施